

TAV. N.

01



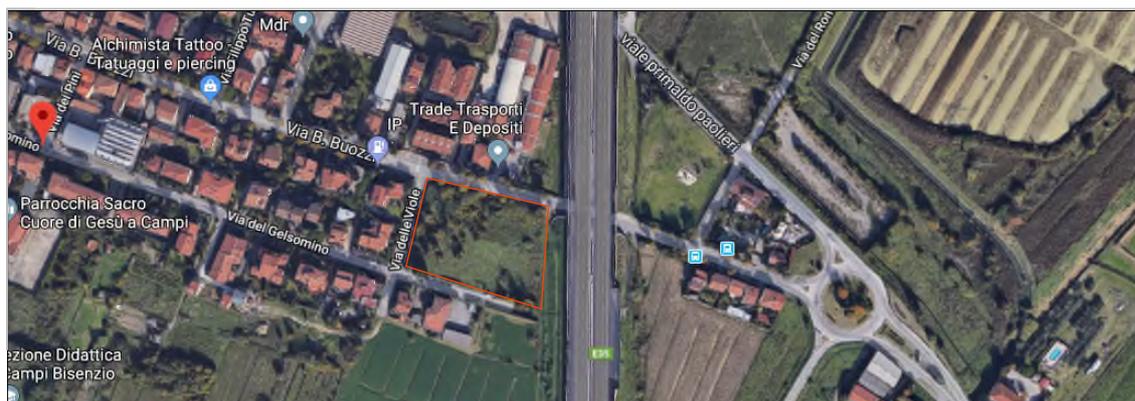
COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PIANO ATTUATIVO AREA "BC" COMPRESA FRA VIA B. BUOZZI, VIA DELLE VIOLE E VIA DEL GELSOMINO

Data:

Rev. 1:
Agosto 2019
Rev. 2:
Aprile 2020
Rev. 3:
Febbraio 2021
Rev. 4:
Febbraio 2022
Rev. 5:
Agosto 2022

Scala:



Descrizione:

RELAZIONE PAESAGGISTICA e Relazione art.156 ter c.1 lett.e) e c.2 lett.b)

Progettista: Arch. SIMONA MANETTI

Collaboratore: Geom. SIMONE SORRENTINO

Studio tecnico : Via B. Buozzi n. 50
50013 Campi B.zio (FI) Tel. : 055.890917

338.7417182 arch.manetti@gmail.com
334.2678374 sorrentinosimone@gmail.com

Committente :

RELAZIONE PAESAGGISTICA

di cui all'Art.146 comma 3 del D.Lgs. N° 42 del 22 gennaio 2004 e successivo D.P.C.M
del 12 dicembre 2005

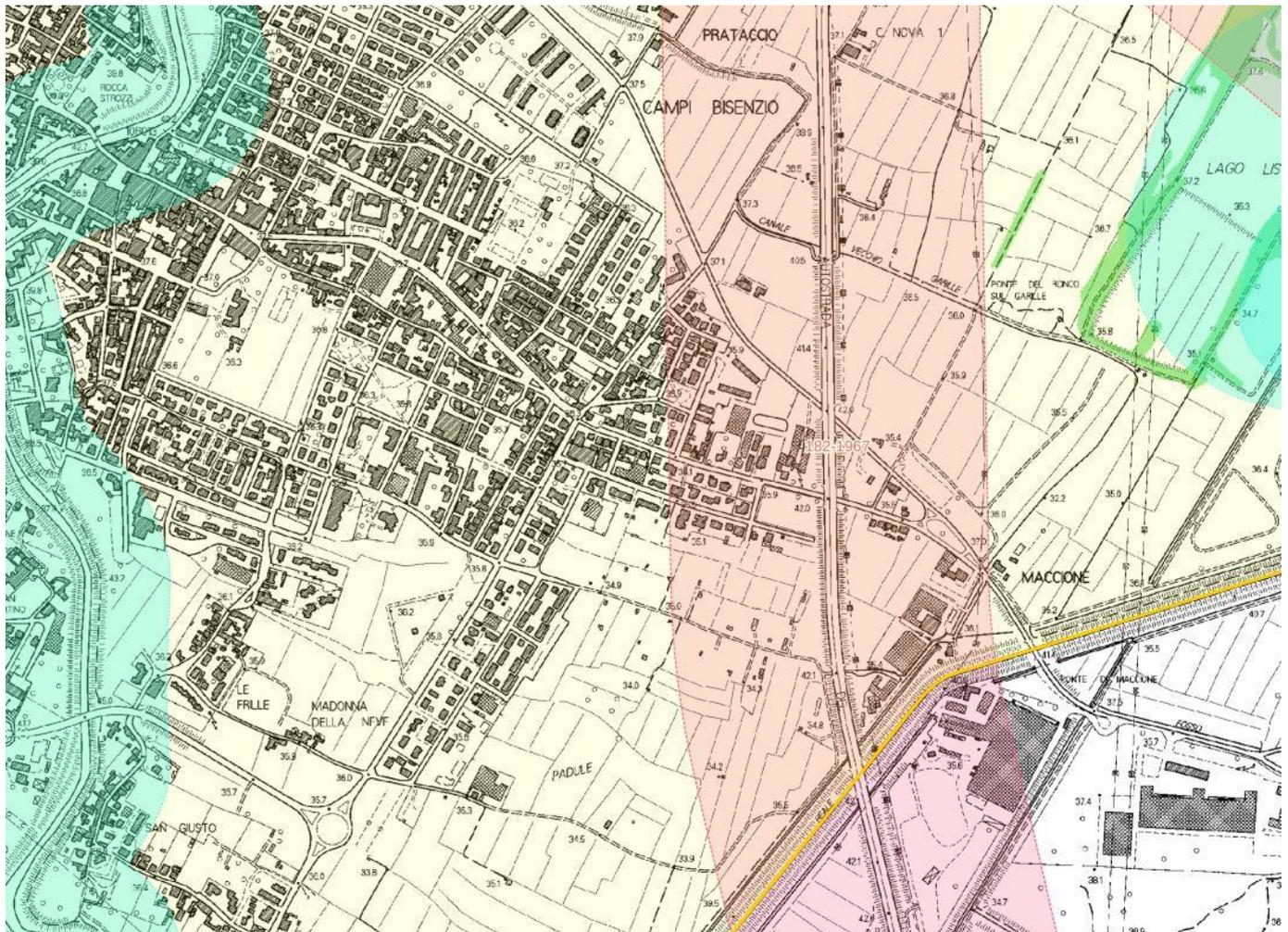
OGGETTO : Piano Attuativo denominato "Area BC: Via Buozzi, via delle Viole,
Via del Gelsomino" per realizzazione media struttura di vendita

UBICAZIONE : Campi Bisenzio,lotto tra via del Gelsomino, via delle Viole,Via
Buozzi,

PROPRIETA' : Giusti Costruzioni srl

L'area da edificare si trova in zona vincolata ai sensi del D.L. 22.01.2004 n° 42 , articolo 136, come area di notevole interesse pubblico (Decreto Ministeriale n°182 del 23/06/1967) visto che ricade nella fascia di 300 metri dalla linea di mezzera dell' autostrada A1.

Si veda allegato L'estratto del PIT con valenza di Piano Paesaggistico con individuata l'area di intervento



In virtù di quanto sopra si procede alla redazione di Relazione Paesaggistica



FOTO AEREA N°1

Foto aerea del comune di Campi Bisenzio con evidenziata l'area interessata dal Piano Attuativo ed altri riferimenti utili per la localizzazione dell'area rispetto al centro storico ; in rosso la posizione del ponte sul fiume Bisenzio che immette al centro storico nei pressi della Rocca Strozzi, in blu la posizione di Piazza Dante, dove si trovano Municipio e Teatro Dante, ai margini della Zonizzazione "A" – Centro Storico. Col cerchio giallo è indicata

l'area d' intervento mentre la linea gialla indica il confine comunale con Sesto Fiorentino. L'area si trova a Sud-Est del centro cittadino, posizionata nell' UTOE 5 , immediatamente individuabile anche a grande scala poiché in prossimità dell'incrocio ad "X" di due importanti segni sul territorio : L'autostrada A1 Milano-Napoli (tra il km 282,600 ed il km. 282,670 della carreggiata sud) ed il Fosso Reale.

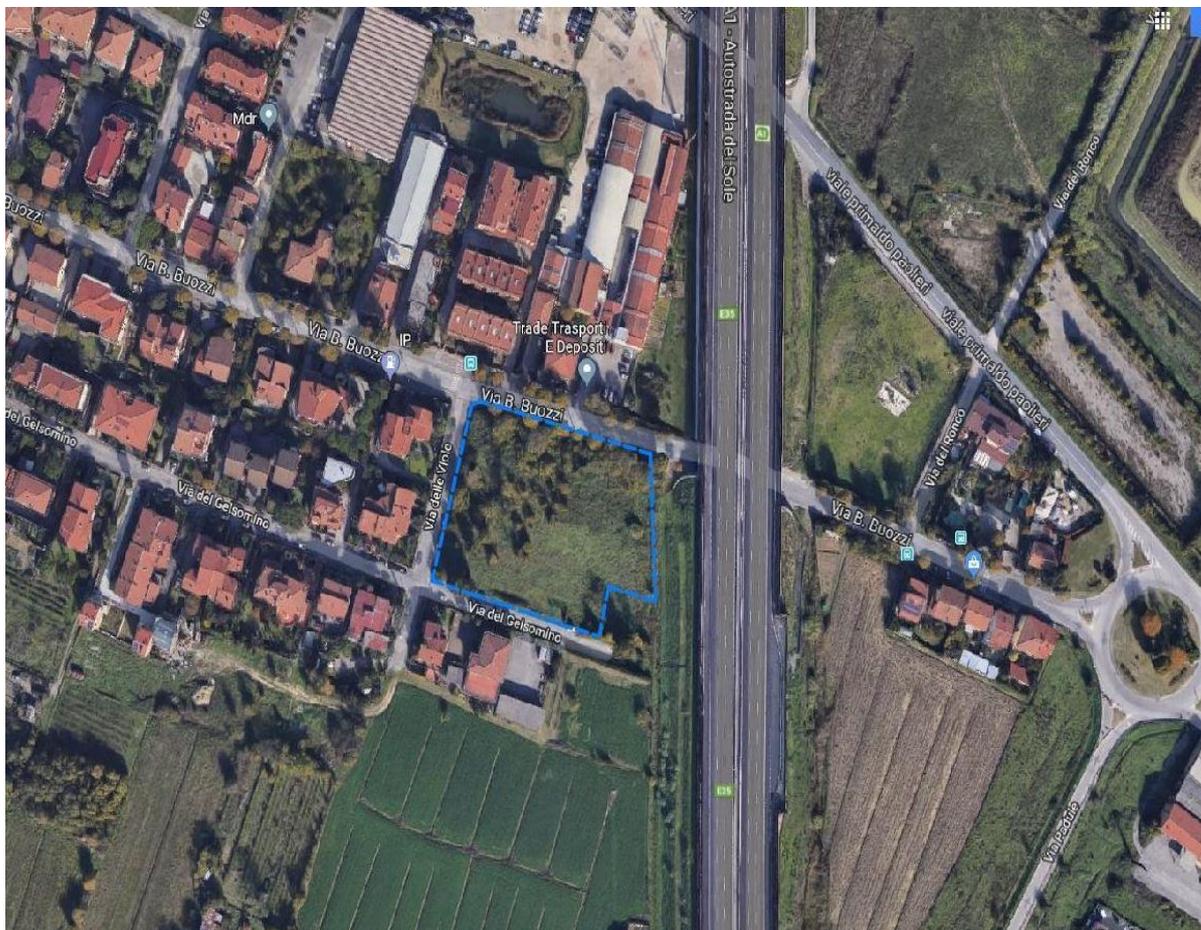


FOTO AEREA N° 2

Operando una riduzione di scala rispetto alla foto aerea N° 1 si individua la posizione dell'area di intervento rispetto all' Autostrada ed al forte segno di cesura che essa rappresenta.

L' Autostrada del Sole definisce, infatti, il confine "sensoriale" del Comune di Campi Bisenzio per chi percorre la Via Buoizzi, pur non coincidendo con il confine amministrativo che si trova a poca distanza in corrispondenza del cosiddetto ponte di Maccione su via Lucchese, come si desume dalla foto aerea n°1 .

A questo proposito si veda anche l'estratto della cartografia del Centro Abitato (elaborato Quadro delle Conoscenze) dove si evince che il nostro lotto è al margine di esso

e fa parte delle ultime porzioni edificabili : il perimetro rosso indica i limiti edificatori dell'area comunale secondo il piano vigente.

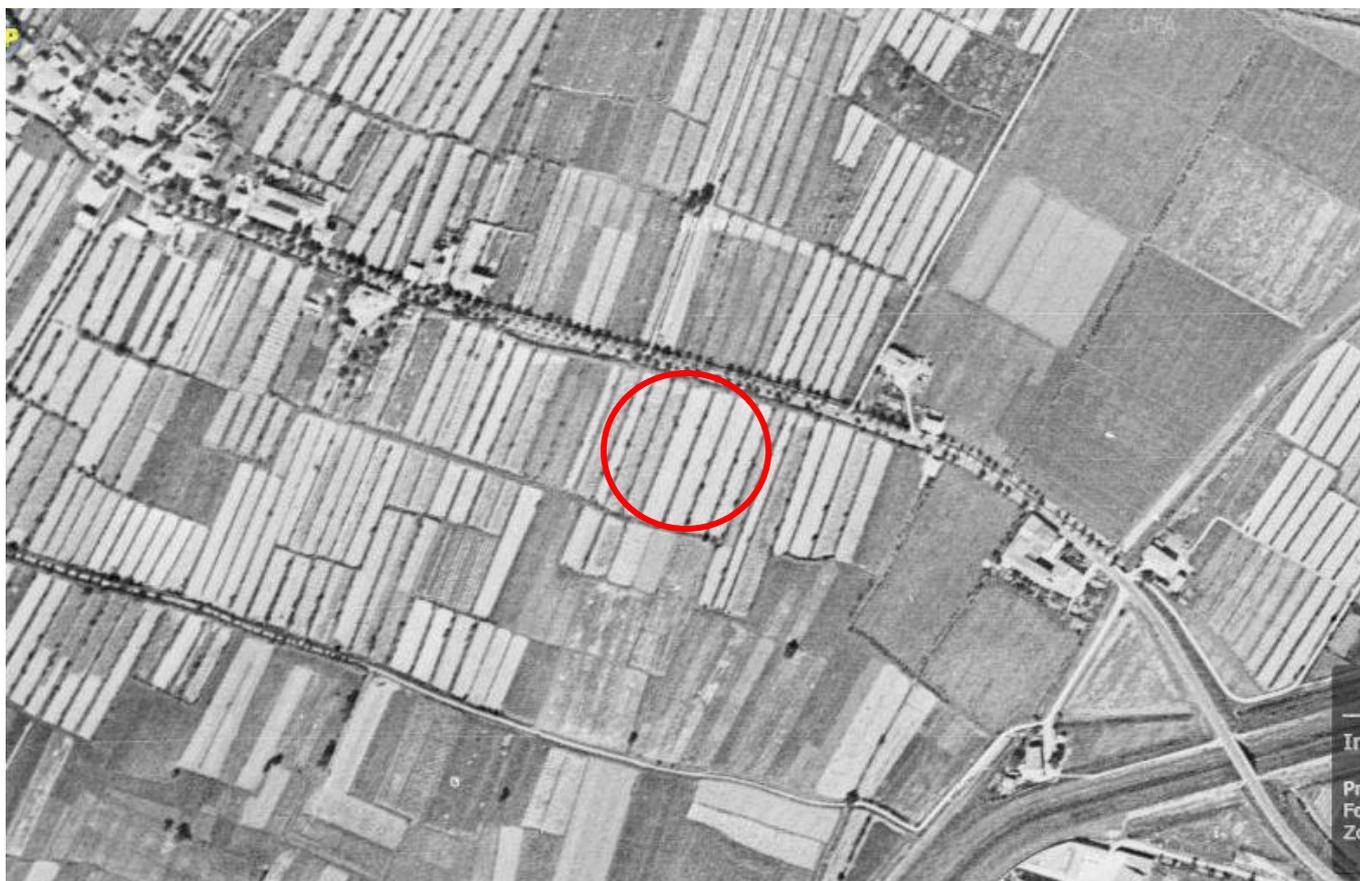
Anche ad un occhio profano appaiono evidenti i due forti segni territoriali che si incrociano in prossimità di questa zona, ovvero l'Autostrada del Sole A1 ed il Fosso Reale

Mentre il Fosso Reale fu realizzato intorno al 1570 per razionalizzare lo scorrimento delle acque nella pianura dell'Osmannoro, (solcata da molti piccoli corsi d'acqua soggetti a frequenti straripamenti) con il compito di raccoglierne le acque e di portarle nel Bisenzio, questo tratto di Autostrada del Sole fu inaugurato il 30 dicembre 1963.

Vista la presenza della Autostrada Firenze- Mare (A11) inaugurata negli anni '30, il Comune di Campi Bisenzio diveniva così uno dei principali snodi autostradali d'Italia in corrispondenza del casello Firenze Nord.

Nel giro di 30 anni questa porzione di territorio si presentava dunque radicalmente trasformata

FOTO N° 3 : VOLO DEL 1/9/1954



A metà degli anni 50 in tutta questa porzione dell'abitato odierno si stendevano campi di erba medica e pascoli e la via Buozzi si presentava come un largo viale alberato in mezzo alla campagna con inizio dal ponte di Maccione sul Fosso Reale.

FOTO 4 : VOLO ANNO 1975



Dalla foto risalente al 1975 si vede come il centro abitato si sia infittito lungo Via Buozzi, siano sorti capannoni artigianali nei pressi dell'autostrada che di fatto viene a definire la Località "Maccione" come il triangolo compreso tra il nastro autostradale, la Via Lucchese (proseguimento di Via Buozzi oltre il sottopasso autostradale) ed il Fosso Reale. Al di là del Fosso reale il grande insediamento della Longinotti, recentemente acquisita da Menarini : circa 100mila metri quadri da riqualificare, in buona parte ancora edificabili.

Preesistenze storiche dell'intorno

Per individuare preesistenze storiche nell'intorno che non ricadano nel centro storico di Campi (che dista 1km circa in linea d'aria) è necessario spostarsi verso sud-est in direzione Sesto Fiorentino lungo la direttrice Osmannoro, per circa 1,5 km in linea d'aria per incontrare la *Chiesetta di Santa Croce all' Osmannoro* : era un ex *hospitium* per pellegrini risalente al 1250, sorto lungo l'antica via Lucchese, con presenza di stemmi Spni e Antinori, oggi sul territorio comunale di Sesto Fiorentino, di proprietà privata, convertito in parte in officina (!) ed in parte in ristorante.

Spostandosi invece in direzione nord ovest sempre per 1,5 km, si incontra il Complesso di Villa Ramirez-Montalvo. In direzione sud- ovest a circa 1km si incontra l'Oratorio della Madonna della Neve, già presente nelle Pianta dei Capitani di Parte cinquecentesche.

Vista la distanza con dette testimonianze storiche si desume che tali preesistenze non possano influire in alcun modo sulle scelte progettuali del Piano Attuativo

Letture dal punto di vista urbanistico e vincolistico

Nuovo Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio

Le previsioni urbanistiche a larga scala, a partire dal Piano Strutturale la cui approvazione è efficace dal 14 gennaio 2022, ci dicono, nella tavola P04, che l'area oggetto di intervento ricade a tutti gli effetti tra le aree urbane consolidate. Infatti La A.C. nell'ambito della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR del Piano Strutturale Seconda seduta – 17/09/2021 in via preliminare rettifica quanto espresso nella precedente seduta in merito all'Area 'BC via del Gelsomino', erroneamente indicata nel verbale come area di rigenerazione - nel redigendo PO - per cui è in corso lo sviluppo della relativa scheda, mentre trattasi di area indicata nella Tav.P04 del PS tra le "aree urbane consolidate" priva della retinatura come "aree degradate" o come "aree urbane da consolidare e riqualificare" perciò nel PO non sarà oggetto di scheda come area di "rigenerazione".

Si allega l'estratto della tavola P04 del Piano Strutturale che chiarisce che il lotto individuato come area urbana da consolidare e riqualificare sia quello frontistante, oltre Via Buozzi



*Estratto dalla Tavola P.04 del Nuovo Piano Strutturale "Strategie dello Sviluppo Sostenibile"
La nostra area è graficizzata come Aree Urbane Consolidate"*

Nel nuovo PS l'area è situata all'interno e al limite del perimetro del territorio urbanizzato come "area urbana consolidata". L'area, originariamente ricompresa nell' "Ambito A" di salvaguardia del Parco della Piana, vi è stata esclusa con la ripermetrazione operata nell'ambito del nuovo PS.

Infatti la tavola PP01 "Ambito territoriale e Sistema Agro-ambientale del Parco della Piana" riporta la nostra area di intervento come esclusa dalla perimetrazione del Parco.

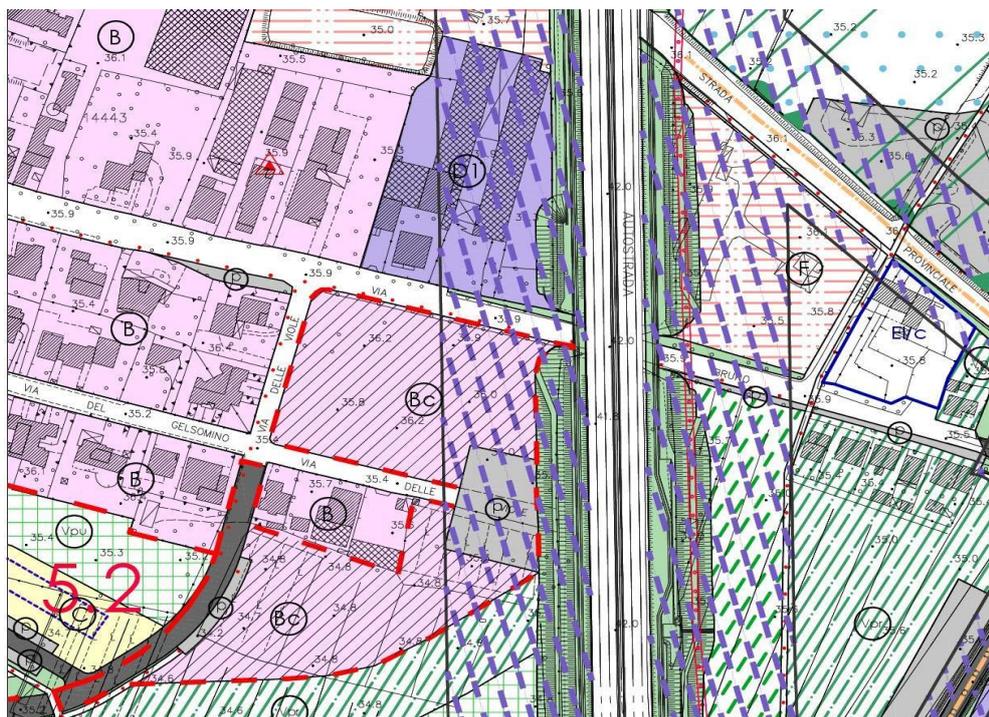


Estratto da tavola PP01 "Ambito territoriale e Sistema Agro-ambientale del Parco della Piana" con individuata l'Area di intervento

La tavola P01 "Statuto del Territorio" la individua come *Insedimento recente _ Area a destinazione residenziale e mista*



Estratto da Tav. P01 del Nuovo Piano Strutturale_ Insediamento recente _ Area a destinazione residenziale e mista"



L' area di progetto è ad oggi incolta, punteggiata con arbusti spontanei e confina con l'area di sedime autostradale di proprietà Autostrade SPA.

Dal punto di vista della zonizzazione urbanistica ricade in Zona BC (Zone residenziali di completamento del Tessuto insediativo). L'articolo delle NTA che norma dette zone è l'art. 118. Sono permesse nuove edificazioni residenziali e commerciali.

Lo strumento urbanistico d' intervento è il Piano Attuativo

La tavola di Regolamento Urbanistico Comunale ci segnala anche che il nostro lotto di intervento è interessato dalla zonizzazione "Aree sottoposte a totale inedificabilità" normato dall'art. 102 delle NTA ,alla lettera e) _ Aree adiacenti la Viabilità_ Nella zona ricadente in tale fascia l'indice edificatorio è ridotto al 10% e qualsiasi tipo di intervento è soggetto al parere di Società' Autostrade.

L' altro importante vincolo che assoggetta gli interventi sull' area al rilascio dell' Autorizzazione Paesaggistica, è il vincolo istituito con D.M.20/05/1967 e 23/06/1967 che annovera come Aree di Notevole Interesse Pubblico tutte quelle ricomprese nella fascia di 300 mt dalla linea di mezzera delle Autostrade A1 ed A11.

Caratteristiche tipologiche del contesto ed inserimento del progetto:

L'area di progetto è collocata nella parte marginale verso est delle aree comprese nella perimetrazione dei centri abitati.

L'intorno del lotto si presenta già urbanizzato: in posizione frontale ad esso si trova un insediamento artigianale presente dagli anni 60, caratterizzato da una delle ultime ciminiere in mattoni, ben visibile dall' Autostrada, che richiama ad una certa archeologia industriale. A fianco del lotto, l'ultimo distributore di carburante presente nel centro abitato, destinato a divenire, in futuro, Parcheggio Pubblico

Essendo un area relativamente piccola, residua tra l'urbanizzato e l' Autostrada, non si rilevano particolari emergenze di flora e fauna.

L'area d'intervento risulta schermata da barriere antirumore installate a protezione del centro abitato. Le barriere sono in metallo a schermatura visiva totale e si estendono oltre che in fregio al terreno anche nel tratto precedente per chi viene da Nord, per circa 500 metri e nel tratto successivo per circa 250 metri.



In rosso l'area di intervento e tratteggiata in rosso la barriera prospiciente. In tratteggio verde le barriere d'intorno.

La situazione descritta lascia intendere quanto il terreno interessato dall'intervento risulti non visibile da chi transita sulle carreggiate dell' A1 .

Si vedano le riprese Street View di Google allegate :



Veduta dalla carreggiata direzione NORD



Veduta dalla carreggiata direzione SUD

Ciò nonostante, anche in relazione alle osservazioni formulate dalla Conferenza di servizi tenutasi in data 9.9.2021 sulla sua prima versione, si anticipa sin d' ora il progetto di intervento è stato oggi redatto "come se" le barriere antirumore attuali, totalmente schermanti, non esistessero o fossero completamente trasparenti e dunque avendo cura di utilizzare nell'organizzazione dell'area interessata ogni possibile accorgimento, anche in relazione alla distribuzione delle diverse funzioni (con particolare riferimento alla scelta ed alla collocazione delle alberature e del "verde"), idoneo a garantire la qualità percettiva della visuale che si avrebbe qualora l'attuale "schermatura totale" non vi fosse e/o dovesse essere per il futuro sostituita da barriere vetrate trasparenti.

Va sottolineato che l' area, di per se, vede la potenzialità edificatoria piuttosto ridotta rispetto alla sua estensione, in quanto una buona parte occupata dal Vincolo di Inedificabilità Assoluta (art. 102 delle NTA) ed anche le opere normalmente previste in questa fascia, ovvero percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, nel nostro caso sono soggette all' Autorizzazione preventiva di Autostrade SPA, che ci autorizzato ad intervenire con alberature e parcheggio in autobloccanti, ma solamente alla distanza di 18 metri dalla recinzione di confine (Nulla Osta prot. SVCA-UT-BO-19494 del 14/09/2018)

Si tratta di un fattore di limitazione ulteriore rispetto a quelli "ordinari" già previsti dalla disciplina urbanistica e dalla normativa di legge applicabile in ragione della specifica destinazione del realizzando fabbricato commerciale, di cui è necessario tenere conto – al di là della volumetria realizzabile – nella configurazione architettonica complessiva dell'area di intervento e che deve essere considerato anche nell'ambito della valutazione del progetto ai fini paesaggistici in relazione alle più ristrette possibilità progettuali che dalla suddetta limitazione oggettivamente derivano.

Vista la destinazione d'uso proposta (trattasi di una piccola struttura di media distribuzione, inferiore a 1500 mq di SUL e dunque di modesto impatto) è d'altronde comunque necessario prevedere adeguate aree a parcheggio a servizio della struttura e della zona (Parcheggio Pubblico) come imposto dalla normativa.

Sul trattamento delle Superfici a Parcheggio e delle Aree Verdi si vedano le allegate Tavole monotematiche: **Tav O1B "IL VERDE"** e **Tav O1A "FINITURE A TERRA"**

Il progetto :

Si premette che la nuova soluzione progettuale relativa al Piano Attuativo in oggetto che viene oggi sottoposta agli Enti competenti è frutto di una completa e radicale revisione

del progetto originario che il proponente ha effettuato al fine specifico di conformare l'intervento alle indicazioni fornite dalla Conferenza di servizi in esito alla seduta del 9.9.2021, così come risultanti dal relativo verbale.

In particolare, la nuova soluzione progettuale elaborata risponde all'esigenza di assicurare, come indicato dalla Conferenza, che l'intervento costituisca non solo la mera applicazione dei parametri urbanistico-edilizi, ma rappresenti (come si ritiene rappresenti) una complessiva riqualificazione dell'area, pur tenendo necessariamente conto della specifica destinazione "commerciale" impressa alla stessa dallo strumento urbanistico comunale.

L'obiettivo viene perseguito attraverso una complessiva riconfigurazione degli elementi progettuali all'interno dell'area di intervento, conseguente innanzitutto al nuovo orientamento sul terreno del volume edificato, effettuato in accoglimento della richiesta in proposito specificamente formulata dalla Conferenza di servizi, come presupposto decisivo ed essenziale anche per la realizzazione degli ulteriori obiettivi indicati dalla stessa Conferenza, nell'ottica di configurare un "disegno urbanistico complessivo" frutto di una "progettazione unitaria", finalizzata – anche attraverso il rinnovato studio accurato dell'inserimento e della riorganizzazione delle aree destinate a parcheggio e di quelle a "verde" concepite appositamente anche come collegamento con il conterminante territorio rurale della Piana – al raggiungimento di obiettivi di qualificazione del margine, di completamento del disegno del tessuto urbano esistente nell'area e di armoniosa transizione dallo stesso al territorio ancora rurale presente.

In quest'ottica, si ritiene quindi utile illustrare questa nuova soluzione progettuale prendendo proprio le mosse da (e confrontando la stessa con) i 4 punti evidenziati nel verbale redatto dagli Enti che si sono seduti al tavolo della prima Conferenza istruttoria del 9/9/2021, punti che, sviluppati, ci hanno indotto ad accogliere la proposta di orientare il fabbricato nord-sud

Ripartendo da un'analisi della scheda di vincolo e dagli obiettivi che l'istituzione del vincolo stesso si propone si osserva che :

La Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui alla Scheda di Vincolo n°182/1967 in sintesi, richiede :

- *di mantenere le aree agricole di pianura (Direttiva 2.b.2)*

ci troviamo in area ricadente tra le aree urbane consolidate e l'urbanizzazione è legittimata dalle previsioni di RUC

- *qualità architettonica e progetti di integrazione paesaggistica* : (*Obiettivo 3.a.2.*) in relazione a tale Direttiva e come essenziale presupposto per il raggiungimento degli obiettivi ad essa sottesi nell'elaborazione di una nuova soluzione progettuale complessiva ad essi rispondente, si è innanzitutto e preliminarmente accolta la richiesta della Conferenza di servizi del 9.9.2021 di rivedere l'orientamento del fabbricato e la sua collocazione all'interno dell'area di intervento.

Il nuovo orientamento in direzione nord-sud (invece che est-ovest, come originariamente previsto) ha in effetti consentito un migliore utilizzo ed una riorganizzazione dell'area di intervento idonea (si ritiene) alla realizzazione anche delle ulteriori indicazioni che erano state fornite nel già citato verbale come linee-guida per lo sviluppo di una nuova soluzione progettuale complessiva maggiormente rispondente alle esigenze di tutela paesaggistica segnalate, come si spiegherà ulteriormente e dettagliatamente di seguito.

Si sottolinea in ogni caso che, anche con riferimento all'osservazione della Conferenza di servizi in merito alla necessità di superare "*il modello standardizzato*" relativamente alla forma del "*fabbricato*", da un lato, essendosi attualmente in fase di Pianificazione attuativa, gli aspetti di "*qualità architettonica*" e "*integrazione paesaggistica*" di cui alla sopra richiamata Direttiva non possono che essere valutati allo stato in relazione alla configurazione generale ed all'organizzazione dell'area.

In proposito, anzi, si sottolinea sin d'ora come sia stato compiuto un rilevante sforzo per assicurare la massima possibile integrazione paesaggistica dell'intervento, riservando alle aree verdi ed alberate oltre il 20% della Superficie Territoriale.

Dall'altro lato (e conseguentemente) che, per ciò che riguarda invece le caratteristiche architettoniche del "*fabbricato*" e la "***configurazione del volume edificato***" (pag. 6, quarto alinea, del Verbale della Conferenza del 9.9.2021) fermo restando che deve comunque tenersi conto della specifica destinazione dello stesso (struttura commerciale di "*piccola media distribuzione*"), che impone un certo tipo di struttura, esse dovranno essere oggetto di approfondimento nella successiva e distinta fase procedimentale inerente il rilascio del Permesso a Costruire e del presupposto parere paesaggistico. Si avrà senz'altro cura, in sede di redazione del progetto esecutivo del fabbricato commerciale proposto che verrà presentato ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, di assicurarne la qualità architettonica soprattutto attraverso l'uso di materiali

della tradizione e lo sforzo di schermare i necessari impianti tecnologici a corredo dello stesso, in modo da garantirne un armonioso inserimento nel contesto.

Ciò peraltro corrisponde allo stesso interesse del proponente in quanto si può facilmente convenire sul fatto che oggi gli ambienti di media distribuzione – a maggior ragione se, come quello oggetto dell'intervento proposto, di "piccola media distribuzione" - tendono sempre a proporre volumi molto curati, in quanto psicologicamente e con maggior piacere i consumatori si recano con maggior piacere e acquistano più volentieri in luoghi che siano anche esteticamente "belli" e ordinati.

Il fabbricato da realizzarsi avrà in pianta un'impronta rettangolare, che nella nuova soluzione progettuale, come detto, risulta orientato nord-sud e presenterà un'ampia area esclusivamente pedonale all'ingresso, dotata di rastrelliere, possibilmente panchine ed un'area verde con siepe che la isolerà visivamente dalla strada.

Il messaggio che vogliamo dare proponendo un area esclusivamente pedonale all'ingresso del fabbricato, dotata di rastrelliere, possibilmente panchine ed un area verde con siepe che la isoli visivamente dalla strada, è che si possa utilizzare questa piazzetta di 350 metri quadri, anche come luogo di aggregazione, che introduca al raggiungimento, attraverso i vari passaggi zebrati e seguendo i marciapiedi in masselli color "cotto", dell'area sgambatura cani, anch'essa con panchine, fontanella ed illuminazione serale.

Il disegno in alzato del fabbricato rappresentato nei rendering è indicativo, ma non vincolante, in quanto la progettazione di dettaglio sarà oggetto di PdC

Ovviamente ci saranno prospetti vetrati, ma per le superfici opache si prediligerà l'utilizzo di colori e materiali della tradizione (pietra-cotto) o loro richiami.

L'altezza sarà limitata a ml. 5,50 metri (altezza misurata secondo le disposizioni dell'art. 18 del D.P.G.R. 64R del 11.11.2013), mentre in valore assoluto ovvero il punto più alto del rivestimento esterno il fabbricato in progetto riporta un'altezza di ml. 7,00

- *forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento .. [...] prevedere opere di interazione e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati (Direttiva 3.b.4):*

la legittima scelta della proprietà di optare per un fabbricato di media distribuzione, in linea con quanto permesso dal Regolamento Urbanistico Comunale, anziché per una edificazione a residenziale a scacchiera come i lotti ad ovest, ci porta senz'altro a delle scelte obbligate su forma e dimensione, anche se sono ancora definibili in sede di PdC.

Tuttavia si sottolinea che il fabbricato proposto in questa nuova soluzione progettuale, grazie al suo diverso posizionamento rispetto a quello originariamente

previsto, ovvero (come richiesto dalla Conferenza),posizionato per il senso della lunghezza in fregio a Via delle Viole, orientato nord-sud, si allinea con le preesistenze e rimane adeguatamente distaccato dal nastro autostradale consentendo di realizzare un area a verde pubblico che, se e quando fosse visibile dall' autostrada, schermerebbe con la sua quinta di alberi, il fabbricato, che si è scelto di mantenere di altezza comunque inferiore a molti dei fabbricati contermini ed anche a quella massima che sarebbe consentita nell'area dallo strumento urbanistico.



Dimostrazione grafica dell'allineamento con le preesistenze e del mantenimento del "corridoio" visivo verso il Parco agricolo della Piana

Migliorare la qualità percettiva dell' area, prevedere opere volte all'attenuazione dei degli interventi edilizi, assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni (Direttiva 4.b.2):

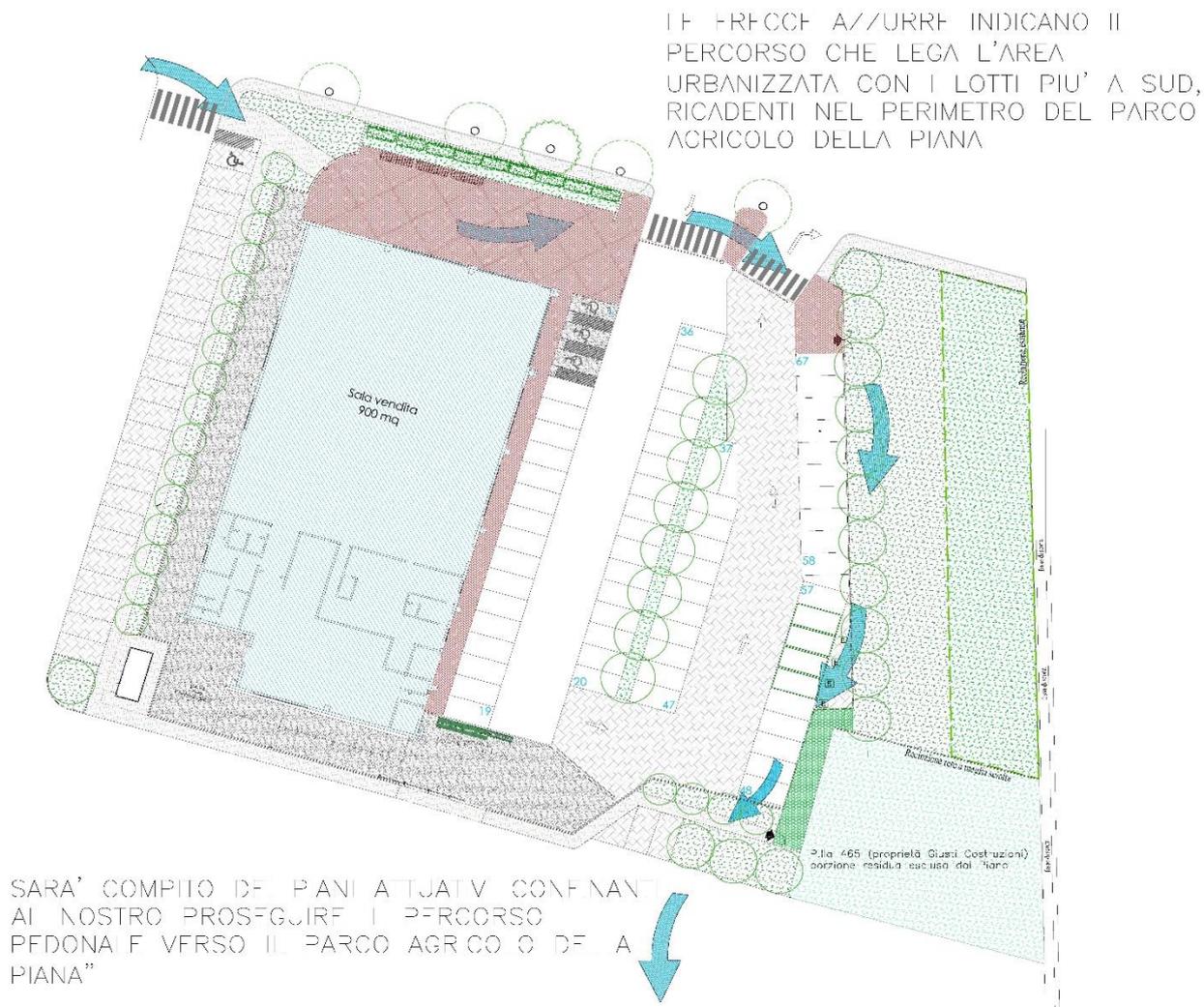
La realizzazione dell'intervento, a maggior ragione secondo la nuova soluzione proposta tenendo conto delle osservazioni della Conferenza, rappresenta innegabilmente un rilevante miglioramento della qualità percettiva dell'area ed una sua oggettiva riqualificazione, anche in relazione ai profili paesaggistici.

La situazione attuale è di pieno degrado : l'area , in abbandono, non è degna di un paesaggio urbano. La realizzazione di una media struttura di vendita porterà ordine e la presenza di un area verde assai ampia (oltre il 20% della superficie dell'area di intervento) adiacente alla nuova costruzione, fruibile ai cittadini che lo vorranno, la cui gestione sarà regolamentata da Convenzione tra Comune e privati , riporterà gradevolezza alla zona, che verrà dotata di marciapiedi e verde alberato

Detta area è stata concepita e posizionata in modo tale da poter essere il primo tassello di un percorso pedonale che potrebbe prolungarsi lungo tutta la fascia di rispetto autostradale, penetrando così all'interno del Parco Agricolo della Piana, garantendo (come richiesto dalla Conferenza) la "*connessione con altre aree libere della Piana*" .

Naturalmente sarà necessario che la stessa finalità sia perseguita anche dai restanti piani di attuazione della zona BC residua, finalità che comunque appare implicita visto che Società Autostrade non autorizza nella fascia immediatamente contermina alla sua recinzione (nel nostro caso, appunto 18 metri) nessuna opera di trasformazione del territorio che potrà essere mantenuto come area verde a come disposto dalla Convenzione dai vari proponenti dei piani attuativi.

Si risponde così alla disposizione delle misure di Salvaguardia : "*assicurare le connessioni ecologiche e della mobilità ciclo-pedonale tra i diversi ambiti del Parco agricolo della Piana*"



Schema riassuntivo della penetrazione pedonale verso le aree libere della Piana, da completarsi con i piani attuativi contermini verso sud

Nel modo sopra descritto e sopra graficizzato si ritiene di aver adeguatamente risposto anche all'esigenza **"progetto chiaro in termini di forma urbana, riqualificazione del margine e connessione con le aree rurali della Piana"** , come richiesto al primo alinea delle indicazioni espresse nel Verbale di Seduta della Conferenza dei Servizi del 9/9/2021 (cfr pag. 6 del Verbale)

Quanto all'indicazione di cui al "secondo alinea", nel quale si è segnalata la necessità di rivedere le "aree a parcheggio di servizio alla media struttura di vendita", è opportuno premettere intanto che non è possibile prescindere dalle stesse

E' risaputo che la norma richiede un determinato numero di stalli di sosta con relative aree a parcheggio e manovra, aree che devono essere previste sia a servizio del punto vendita (nella misura di 1,5 mq per ogni metro quadro di superficie di vendita : sosta di relazione), sia come parcheggio pubblico secondo gli Standard previsti dal D.M.1444/68.

La normativa di Piano del Comune di Campi Bisenzio, non permette la realizzazione di parcheggi interrati, né è possibile pensare a parcheggi in copertura, infatti le rampe di accesso e manovra occuperebbero buona parte del lotto per ottenere pochissimi posti auto in copertura e per caratteristiche intrinseche e dimensioni rappresenterebbero inevitabilmente un elemento architettonico di rilevante "discontinuità" e certamente poco idoneo a garantire la richiesta "qualità" e piacevolezza visiva dell'intervento, senza contare che la sempre maggior necessità di ricorrere al fotovoltaico dal punto di vista energetico, suggerisce che sia più opportuno dedicare le coperture all'installazione di pannelli.

Tuttavia si vuol rifuggire dall'idea progettuale di tristi piazzali asfaltati di un grigio scuro, vere e proprie isole di calore con alberi isolati qua e là, si è quindi volentieri accolto l'invito della Conferenza ad individuare soluzioni più innovative nel trattamento delle superfici con particolare riferimento alle superfici destinate a parcheggio.

Attraverso l'uso del colore si vuol far leggere la differenziazione funzionale delle aree tra pedonale e carrabile. Si sceglie l'utilizzo di grigliato erboso al posto dell'asfalto nelle aree di parcheggio e l'uso di autobloccante grigio tipo pietra laddove dovendo passare mezzi pesanti c'è bisogno di maggior portanza del terreno.

Ovviamente i costi realizzativi per il proponente saliranno in maniera non irrilevante, ma si conta in tal modo di raggiungere una concreta ed effettiva mitigazione dell'impatto del parcheggio sul paesaggio.

Il terzo punto del verbale della Conferenza del 9.9.2021 tratta del sistema del verde: anche in tal caso, il nuovo orientamento e la diversa collocazione del volume edificato all'interno dell'area, effettuata come già ricordato in adesione alla richiesta della Conferenza, ha oggettivamente consentito un miglior inserimento anche delle aree a verde che, in ampia percentuale, occuperanno l'area di intervento oggetto della Pianificazione attuativa. Il ruolo di elemento di ricucitura tra Via Buozzi e le retrostanti aree verdi a destinazione agricola, e più in generale, col Parco della Piana, viene delegato all'area verde pubblico-e privato destinata ad area cani. Si tratta di oltre 1100 metri quadri di area a prato, attrezzata con fontanelle e panchine, parallela al terrapieno autostradale

L'area, recintata da rete a maglia sciolta, potrà essere accessibile da via Buozzi ed attraversandola si potrà giungere alla tergale via delle Viole.

E' ovvio che la scelta di concentrare l'area verde in corrispondenza della fascia di rispetto autostradale in un lotto dove circa il 30 % dell' area è soggetta a vincolo di inedificabilità, è difficilmente contestabile, né, considerata comunque la grande estensione

della stessa, sia in termini assoluti che in termini percentuali rispetto alla complessiva superficie di intervento, è ragionevolmente possibile definire la stessa come "residuale".

Al fine di migliorare ulteriormente le caratteristiche in termini paesaggistici delle suddette aree a verde, si è inoltre provveduto ad approfondire, come richiesto dalla Conferenza, lo studio delle essenze arboree proposte e di cui è prevista la piantumazione, verificando ed ampliando le motivazioni della scelta delle stesse rispetto ad altre. Vedi Tav. O1B " Il Verde".

Le essenze proposte:

La Lagerstroemia : da piantumarsi come ombreggiante del parcheggio pubblico di nuova realizzazione lungo il marciapiede di Via delle Viole : percorrendo il marciapiede per una lunghezza di 56 metri si cammina sotto le fronde di questa pianta ornamentale idonea per le strette alberature stradali. Resistente all'inquinamento ed al caldo, è una pianta che difficilmente si ammalerà. Col suo colore e con la piantumazione ad interesse leggermente ridotto annulla l'effetto di "cortina stradale" data dalla parete dritta del fabbricato parallela al filare alberato. Apporta colore.

Acero Campestre : Pianta autoctona che mantiene traccia delle vecchie trame agricole; da piantumarsi ad un interesse di 5mt. Richiama la coerenza degli elementi vegetazionali della Piana ed assicura una chioma ben ombreggiante nel periodo estivo, mentre in autunno si veste di colore giallo. Ne è previsto un filare di 8 elementi su un'aiuola continua al centro del parcheggio. Richiamo degli elementi vegetazionali tipici

Pero da fiore : questa pianta da adulta non supera gli 8 metri pianta dal portamento piramidale di forma molto compatta e ordinata, resiste al gelo ed alla siccità, è idonea per quinte ornamentali, e con l'intenso odore ed i piccoli frutti (piccole bacche tonde a polpa dura) attira sia insetti impollinatori che uccelli che se ne nutrono . La piantumazione in filare parallelo al nastro autostradale può favorire il corridoio dell'avifauna verso il Parco della Piana. La scelta di questa pianta vuol essere un piccolo contributo alla causa ecologica ed alla gradevolezza visiva visto che la chioma diventa una nuvola di fiorellini bianchi a primavera e si colora in autunno prima di perdere le foglie.

Siepe di alloro : Coerente con molti altri impianti sul territorio comunale, idonea a fare da sfondo ai tronchi dei platani e come schermatura tra il marciapiede e la piazzetta pedonale frontistante il fabbricato

Platani : risultando necessaria la rimozione di uno dei platani, oltre che per la realizzazione degli accessi anche per la pericolosa inclinazione del tronco verso il marciapiede di progetto, si prevede comunque la messa a dimora di una nuova pianta, con la previsione, nel tempo, come illustrato esaurientemente nella relazione del verde, di una graduale sostituzione delle piante vetuste.

L'indicazione di massima espressa dalla Conferenza inerente la richiesta di "*coerenza con gli elementi vegetazionali del territorio ad esempio il filare di platani*" si soddisfa con il mantenimento del numero di quelli presenti e con la proposta di rinnovamento delle piante vetuste. Non si ritiene opportuno, né appare alla fine coerente con le esigenze di garantire la qualità paesaggistica dell'area, fare ulteriori impianti di platani in quanto l'essenza è tipica dei viali alberati e non idonea ad essere impiantata in un'area a raggruppamenti con interassi ridotti .

Si allega raffronto fotografico su larga scala, pre e post intervento, dai quali si evince che la fascia verde in fregio all'Autostrada diventa varco visivo e materiale verso le aree agricole



Come ultimo punto si analizza **la configurazione del volume edificato**

Il fabbricato da realizzarsi avrà in pianta un impronta rettangolare, orientato nord-sud.

Il messaggio che vogliamo dare proponendo un'area esclusivamente pedonale all'ingresso del fabbricato, dotata di rastrelliere, possibilmente panchine ed un'area verde con siepe che la isoli visivamente dalla strada, è che si possa utilizzare questa piazzetta di 330 mq, anche come luogo di aggregazione che introduca alla raggiungimento, attraverso i vari passaggi zebraati e seguendo i marciapiedi in masselli color "cotto", dell'area sgambatura cani, anch'essa con panchine, fontanella ed illuminazione serale.

Il disegno in alzato del fabbricato sarà oggetto di Permesso di Costruire e quanto rappresentato nei rendering è indicativo, ma non vincolante.

Ovviamente ci saranno prospetti vetrati, per le superfici opache si prediligerà l'utilizzo di colori e materiali della tradizione (pietra-cotto) o loro richiami.

Si rimanda alla tavola *E11 Simulazione dell'inserimento urbanistico*, per il raffronto tra lo stato attuale e lo stato di progetto.

Campi Bisenzio 7/11/2022

I tecnici

Arch. Simona Manetti

Geom. Simone Sorrentino

RELAZIONE

Ai sensi dell'art. 156 ter c.1 lett.e) e c.2 lett. b) delle N.T.A. del RUC

Si riporta integralmente, per quanto di nostro interesse, la normativa

Art. 156 ter Disposizioni per gli interventi di trasformazione nelle aree poste all'interno del territorio urbanizzato classificate come beni paesaggistici e nelle aree poste ai margini dello stesso territorio urbanizzato

1. Nelle aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, e classificate come beni paesaggistici ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia debbono rispettare le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, nonché risultare coerenti con le direttive della disciplina statutaria del PIT-PPR. Debbono inoltre rispettare le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi debbono caratterizzarsi per la elevata qualità urbanistica ed architettonica da garantire mediante: il coerente inserimento delle nuove volumetrie e delle nuove infrastrutture ed opere di urbanizzazione nel contesto paesaggistico ed ambientale; un equilibrato assetto planivolumetrico dei nuovi insediamenti; **forte interconnessione ed un'ordinata sistemazione degli spazi pubblici**; un' accurata selezione dei materiali e delle finiture da impiegare negli edifici e negli elementi di arredo urbano,
 - b) gli interventi non debbono compromettere i varchi visivi verso le emergenze storico architettoniche ed ambientali e non debbono **pregiudicare la percezione del paesaggio dai punti panoramici e dai principali assi stradali**,
 - c) nelle aree poste ai margini del territorio urbanizzato, gli interventi **debbono mirare a riqualificare il confine fra le aree urbanizzate** ed il territorio rurale con un accurata sistemazione delle aree aperte, con la previsione di piantumazioni di essenze arboree ed arbustive, con la ricucitura di assi viarii **e di percorsi pedonali** in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica delle opere di trasformazione e la loro armonizzazione con il contesto rurale,
 - d) [.....]
 - e) il rispetto delle disposizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) deve essere documentato in una apposita relazione allegata ai piani attuativi, ai progetti unitari convenzionati ed ai progetti per i permessi di costruire previsti dal Regolamento urbanistico.
2. Nelle aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, e collocate in aderenza ai suoi margini ancorchè non vincolate ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia debbono rispettare le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi debbono attenersi alle indicazioni per la riqualificazione del confine fra le aree urbanizzate ed il territorio rurale contenute alla lettera c) del precedente comma 1,
 - b) **gli interventi di nuova edificazione debbono essere finalizzati al completamento del disegno urbano ed alla ricucitura dei tessuti esistenti con una particolare attenzione alla valorizzazione dei segni territoriali di interesse storico e paesaggistico che hanno generato ed orientato gli esistenti assetti insediativi e rurali**,

Obbiettivi di cui alla lettera a comma 1) :

Il progetto proposto si propone coerentemente inserito alla preesistenza dell'ampio insediamento artigianale posto al di là di Via Buozzi in fregio al nastro autostradale : in pratica il tessuto di villette mono/bifamiliari viene interrotto in aderenza all'autostrada per lasciare spazio a due insediamenti non residenziali.

.Lo spazio pubblico inteso come il nastro alberato di via Buozzi non viene alterato, anzi viene ad avere possibilità di valorizzarsi e conformarsi con resto dello spazio urbano con la realizzazione di marciapiede, visto che adesso si trova una banchina sterrata e adibita alla sosta disordinata



Foto angolo tra Via Buozzi e Via delle Viole : macchine in sosta irregolare sulla banchina, spazio ineditato in abbandono

La realizzazione del nuovo spazio pubblico, inteso come il parcheggio a pettine su Via delle Viole, consentirà di completare l' area in modo ordinato, come si conviene ad uno spazio urbano.

La realizzazione dell'area pubblica di sgambatura cani consentirà una soluzione ordinata alla fascia di rispetto, attualmente in stato di abbandono come il resto dell'area



Si veda la recinzione che definisce oggi il margine della Fascia di Rispetto, ovvero la separazione tra la proprietà Società Autostrade e Giusti Costruzioni.

I materiali e le finiture da utilizzarsi nel fabbricato, saranno dettagliati nel successivo Permesso di Costruire, tuttavia si conviene che oggi gli ambienti di media distribuzione tendono a proporre sempre volumi molto curati, in quanto psicologicamente ci si reca con maggior piacere e si acquista più volentieri in luoghi che siano anche belli e ordinati. Il fatto che vi siano tante alberature a fare da schermo alla costruzione, diventa alla fine un'attrattiva perché ci si reca più volentieri anche in aree verdi ed ombreggiate;

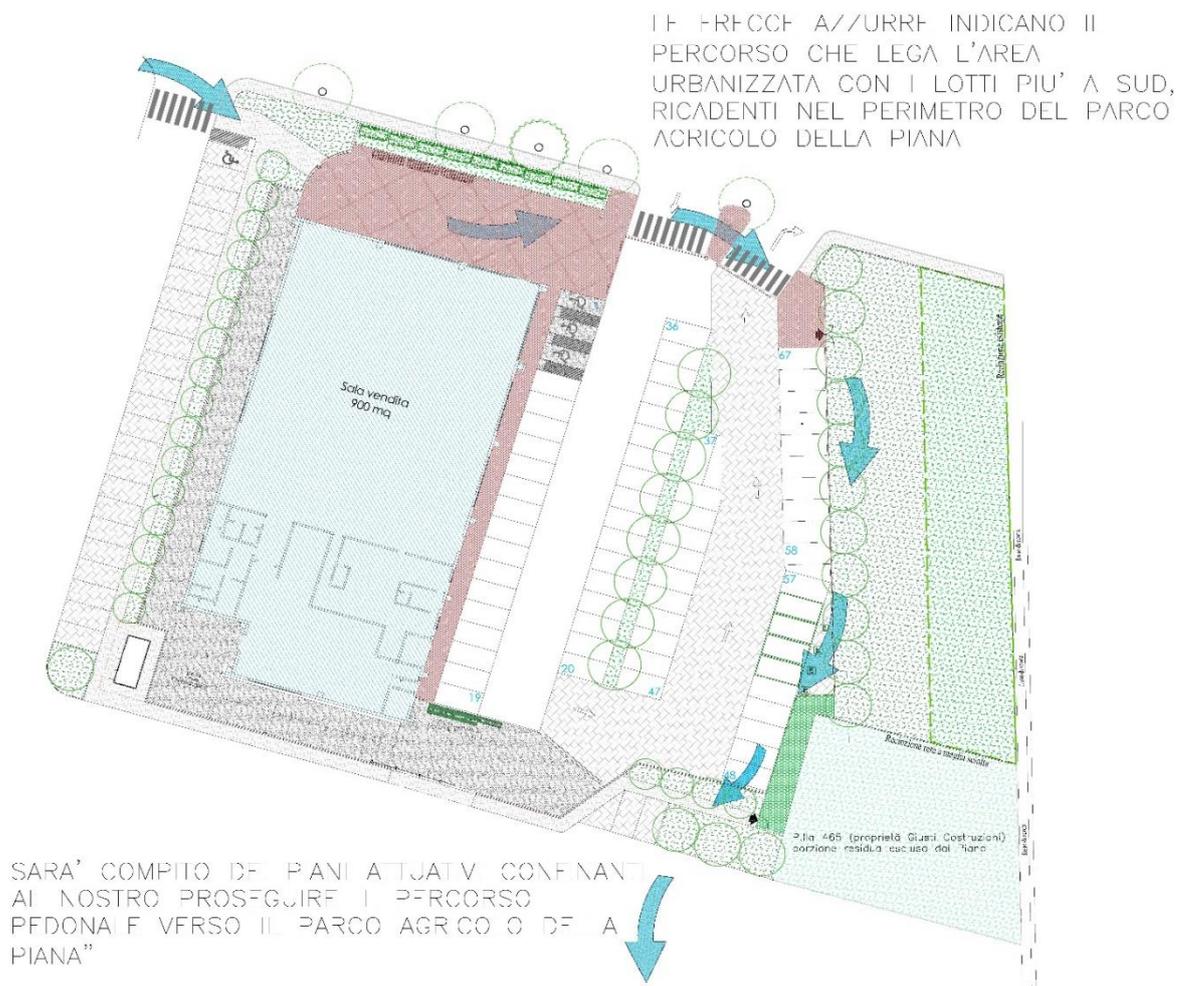
Obiettivi di cui alla lettera b comma 1)

Per i motivi già enunciati, ovvero il mantenimento dei platani e l'edificazione con il lato corto che fronteggia via Buozzi si ritiene che non sia compromessa la percezione del paesaggio sia in fase di transito da Via Buozzi, sia, ancor più, in fase di transito autostradale, perché come già ampiamente dimostrato nella Relazione Paesaggistica, le barriere antirumore impediscono la visuale dall'Autostrada ed anche, qualora per scelte future di sostituzione con barriere vetrate, la permettessero, sarebbero visibili dall'Autostrada un filare di peri da fiore ed un area verde di oltre mille metri quadri in primo piano rispetto al fabbricato, comunque più basso di quelli contermini.

Obiettivi di cui alla lettera c comma 1)

Il ruolo di elemento di ricucitura tra Via Buozzi e le retrostanti aree verdi a destinazione agricola, e più in generale, col Parco della Piana, viene delegato all'area verde pubblico-e privato destinata ad area cani.

L'area recintata da rete a maglia sciolta come la preesistente potrà essere accessibile da via Buozzi ed attraversandola si potrà giungere alla tergaie via delle Viole.



Obiettivi di cui alla lettera b comma 2)

Come si evince dal raffronto delle foto aeree prima e dopo l'edificazione, la scacchiera di villette, viene interrotta in questo ultimo spazio da edificarsi, parimenti a quanto succede al di la di Via Buozzi dove si trova un ampio insediamento artigianale con piazzale frontistante e retrostante;

